



# A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YAKUTİYE / ERZURUM

(250 ADA 10 PARSELDE KAYITLI ARSA DEĞERLEME VE  
PROJE ŞEREFİYELENDİRME)

## DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-HALCKGYO-002

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>3</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	3
1-2 Rapor Türü	3
1-3 Raporu Hazırlayanlar	3
1-4 Değerleme Tarihi	3
1-5 Dayanak Sözleşmesi	4
<b>2 - ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI</b>	<b>4</b>
2-1 Şirket Bilgileri	4
2-2 Müşteri Bilgileri	4
2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı	4
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	5
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	5
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	6
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	6
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	6
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	6-7
<b>4 - DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER</b>	<b>7</b>
4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi	7-10
4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	10-.-12
4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	13
4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri	13
4-5 Proje Hakkında Detay Bilgi	13
4-6 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler	13
4-7 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	13
4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri	14-15
4-9 Emsal Karşılaştırma Tabloları	15-.-17
<b>5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>17</b>
5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi	17...-27
5-2 Maliyet Oluşumları Analizi	28
5.3 Nakit/Gelir Akımları Analizi	28
5.4 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi	29
5-5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
5-6 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemiyle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranı	29
5-7 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	29-30
5-8 Asgari Bilgilerden Raporda Ye Verilmeyenlerin Gerekçeleri	30
5-9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
5-10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
5-11 Nihai Değerleme	31
<b>6 - EKLER</b>	<b>32</b>
6-1 Uydu Fotoğrafı	32
6-2 Fotoğraflar	33-34
6-3 Belgeler	35-36
6-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	37
6-5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	38

### **UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

### **BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ**

#### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 13.05.2016 tarihinde 2016-HAL�GYO-002 rapor no ile tanzim edilmiştir.

#### **1-2 Rapor Türü**

Bu rapor, Er Konut İnşaat Taahhüt İnşaat Malzemeleri Nakliye ve Madencilik Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi (1/2) ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi, tarafımıza bilgileri ibraz edilen taşınmazların tamamlanması durumundaki bugünkü piyasa koşulları göz önünde bulundurularak şerefiyeli Pazar değerinin tespitine yönelik olarak SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan değerlendirme raporudur.

#### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

06.05.2016 tarihinde arasında Değerleme Uzmanı Erkan Akyol tarafından mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış şirketimiz Kontrolörlerinden Değerleme Uzmanı Hakan SARAÇ (SPK Lisans No: 404681) tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin Tandoğan (SPK Lisans No: 400814) tarafından onaylanmıştır.



#### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Erkan Akyol tarafından mahallinde 06.05.2016 tarihinde çalışmalarına başlanarak 12.05.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

#### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.03.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI**

#### **2-1 Şirket Bilgileri**

**Şirket Unvanı;** A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Şirket Adresi;** Babalık Mahallesi, Dr. Hulusi Balbay Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 801 Selçuklu/KONYA

#### **2-2 Müşteri Bilgileri**

Bu değerlendirme raporu; Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

#### **2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı**

Bu değerlendirme raporu; Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, 250 Ada, 10 ve üzerinde kayıtlı "Bahçeli Nafia Garajı" vasfındaki Er Konut İnşaat Taahhüt İnşaat Malzemeleri Nakliye ve Madencilik Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi (1/2) ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin(1/2) mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve tarafımıza bilgileri ibraz edilen projenin tamamlanması durumundaki bugünkü piyasa koşulları göz önünde bulundurularak şerefiyeli Pazar değerinin tespitine yönelik olarak SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan değerlendirme raporudur.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### **BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

#### **3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu Ve Çevre Özellikleri**



Değerleme konusu taşınmaz, Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, 250 Ada, 10 Parsel üzerinde kayıtlı "Bahçeli Nafia Garajı" vasfındaki taşınmazdır. Değerlemeye konu gayrimenkul; Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, İstanbul Kapı Caddesi, 250 ada 10 parsel posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; İstanbul Kapı Caddesine girilerek, Güney Batı istikametinde yaklaşık kuş uçuşu 150 m ilerleyerek sağ kol üzerinde konu taşınmaza ulaşılabilir. Taşınmazın bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi olmayıp ulaşım hususi araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanmaktadır. Parselin E-80 Kara Yoluna mesafesi 1,3 km, D950 Ana Yolu 2,3 km'dir

#### **3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri**

Ana taşınmazın tapu bilgileri, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü resmi TAKBİS sistemi üzerinden 28.04.2016 tarihinde temin edilen TAKBİS belgesi üzerinden güncellenmiş olup, taşınmaza ait Tapu Kaydı Bilgileri aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

**MALİK-HİSSE BİLGİSİ:** HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/2)  
ER KONUT İNŞAAT TAAHHÜT İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYE VE  
MADENCİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/2)

<b>İLİ</b>	: ERZURUM
<b>İLÇESİ</b>	: YAKUTİYE
<b>MAHALLESİ/KÖYÜ</b>	: GEZ MAHALLESİ
<b>MEVKİİ</b>	: TRABZON ŞOSASI
<b>PAFTA NO</b>	: 12
<b>ADA NO</b>	: 250
<b>PARSEL NO</b>	: 10
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 23734,00 m <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	: BAHÇELİ NAFİA GARAJI
<b>TARİH</b>	: 19.03.2015
<b>YEVMIYE NO</b>	: 3122
<b>CİLT NO</b>	: 1
<b>SAYFA NO.</b>	: 48



### **3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki**

Değerleme konusu gayrimenkul; Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, 250 Ada, 10 Parselde kayıtlı "Bahçeli Nafia Garajı" nitelikli ana taşınmazdır.

Ana taşınmazın tapu bilgileri, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü resmi TAKBİS sistemi üzerinden 28.04.2016 tarihinde temin edilen TAKBİS belgesi üzerinden güncellenmiş olup, taşınmaza ait herhangi bir rehin, şerh ve beyan kaydı bulunmamaktadır.

### **3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler**

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu, Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, 250 Ada, 10 Parsel numaralı ana taşınmaz üzerinde hali hazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### **3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu**

Taşınmaz tapu kayıtları ile mevcut durumu uyumludur.

### **3-7 Gayrimenkullerin Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler**

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi:

Değerleme konusu Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, 250 ada, 10 parselde "Bahçeli Nafia Garajı" vasıflı taşınmazın imar arşiv dosyası Yakutiye İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Taşınmaz üzerinde yapılması planlanan konut projesinin inşaat yapı izin ruhsatı 10 Mayıs 2016 tarihi itibarıyla alınmıştır.

Yakutiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlemeye konu Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, 250 Ada, 10 Parsel, 17.04.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Yakutiye Uygulama İmar Planı" kapsamında; Konut alanı, Taks=0.30, Kaks 3,60=, Yoldan=5 m., Yan-arka = 10 m., 151.140,00 m2 konut alanı yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

Uygulama Hükümleri Mimari Avan Projelerine göre uygulama yapmaya Yakutiye Belediyesi yetkilidir. Avan proje İlçe Belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz.

- Çekme ve çatı katı yapılamaz. Çatı aralarında bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler çatı eğimi içerisinde kalmak koşulu ile ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, minimum 10m<sup>2</sup> alandan az olmamak ve saçak ucuna 3.00m az yaklaşmamak şartı ile yapılabilir. Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır Planda belirtilen kat yüksekliklerinin uygulanmadığı durumlarda KAKS değerini aşmamak şartı ile TAKS değerini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.



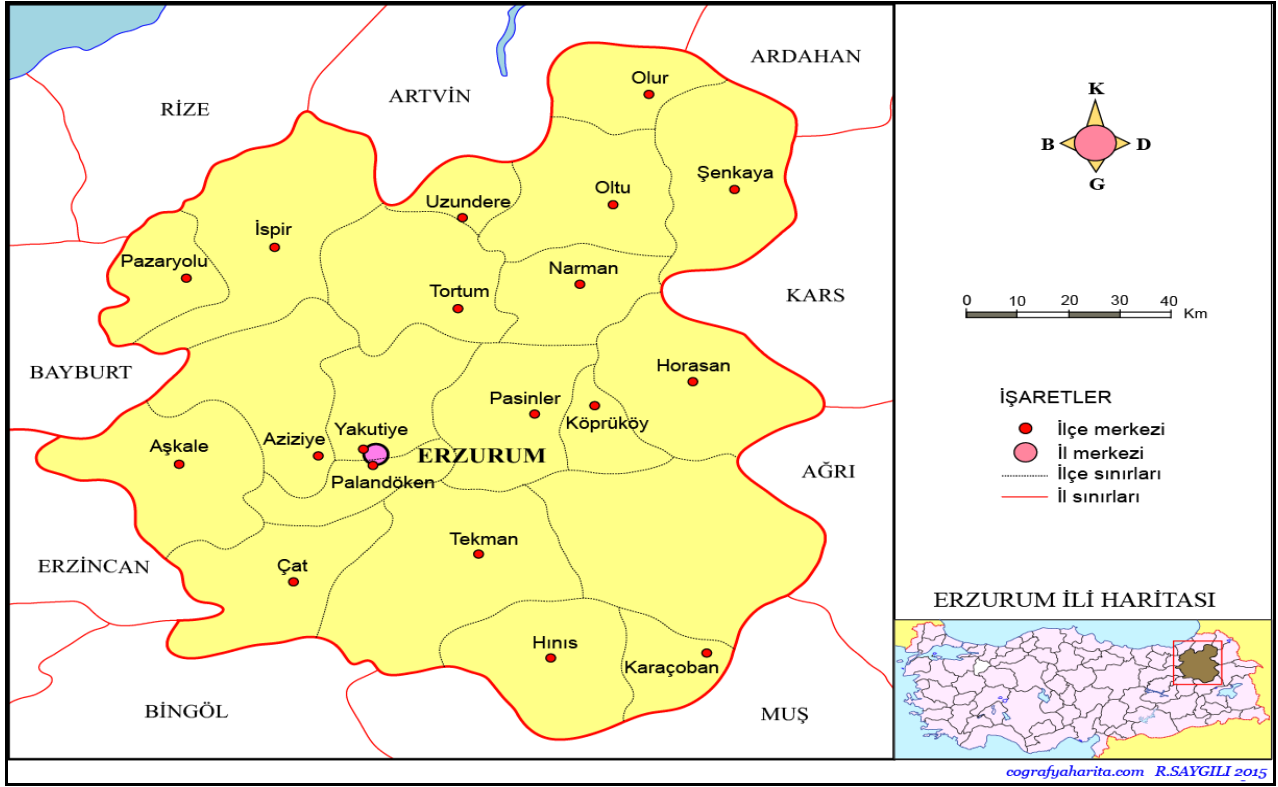
(Hava mania sınırlarını aşmamak koşulu ile) Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması röperli krokiye göre yapılacaktır. Konut, Ticaret+Konut ve Ticaret alanlarındaki yapılaşmanın fonksiyonlarına göre dış cephe şeklini ve rengini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Plan kapsamında verilen TAKS, KAKS ve Hmaks. değerleri altında uygulama yapılabilir. Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafeleri, her bina için planda belirlenen yan bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz. İmar Hakkı Transferi: Konut, ticaret + konut ve ticaret fonksiyonlarında kalan bir parselde/parsellerde öngörülen emsal değerine karşılık gelen inşaat alanı, bir diğer parselde/parsellere transfer edilebilir. Ancak, 3194 sayılı yasanın 18. maddesi kapsamında düzenlenecek alan sınırları dâhilinde bu transfer işlemi ile 1/5000 ölçekli Yakutiye Nazım İmar Planında bu bölge için öngörülen yoğunluk değeri arttırılmaz. Bu transfer işlemi konut, ticaret + konut ve ticaret alanlarında satın alınmak ve bu alanı İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak devretmek koşuluyla gerçekleştirilebilir. İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak terk edilen parselde/parsellerde eğitim, sağlık, park, spor ve dini tesis fonksiyonları yer alacaktır. Donatı alanı olarak oluşan bu parseller, bu fonksiyonlar dışında başka bir amaçla kullanılamaz. Konut, Ticaret ve Ticaret + Konut alanlarında ve İlçe Belediyesince uygun görülen cadde ve sokaklardaki parsellerin yola bakan cephelerinde, bina cephelerinin önünde bahçe duvarı yapılamaz. Bina hizasında bahçe duvarı yapılır. Bu alanlar için İlçe Belediyesince onaylanacak peyzaj projesine göre uygulama yapılacaktır. Ancak yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotundan itibaren 0.50 m. Yüksekliğinde duvar yapılabilir. A. Konut Alanları TAKS: Taks=0.30, KAKS:3.60 Bina Büyüklükleri Min. Bina cephesi: 12 m. Min. Bina derinliği: 20m. Maks. Bina cephesi: 30m. Maks. toplam Bina taban alanı: 7761 m<sup>2</sup> Min. Bina taban alanı: 7120 m<sup>2</sup> Parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup>den büyük Konut, Ticaret+Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

## **BÖLÜM 4-DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi**

#### **ERZURUM İLİ;**

Erzurum, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri. 2015 itibarıyla 762.321 kişilik nüfusa sahiptir ve 999 kişi göç vermiştir. Doğu Anadolu Bölgesi'nin en büyük ilidir. Denizden yüksekliği yaklaşık 1900 m olan Erzurum, tarihin ilk dönemlerinden beri yerleşim yeridir. Şehir, tarihî eserleri ve kış sporları tesisleriyle de tanınır. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en büyük 3. ili olan Erzurum'da, temel geçim kaynağı tarım ve hayvancılık olup şehir son yıllarda kış turizmiyle de öne çıkmaktadır. Soğuk iklimi sebebiyle sanayisi gelişmemiştir. 25.066 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip il arazisinin %15,17'si tarımsal amaçlı olarak kullanılabilir konumdadır.



**Şekil 1. ERZURUM Haritası**

### **Coğrafya - İklimi – Bitki Örtüsü – Jeolojisi - Çevre**

Erzurum 39° K, 41° D koordinatlarında yer alır. Erzurum ili Anadolu Yarımadası'nın doğusunda bulunan Anadolu Bölgesi'nin güneyinde şehrin kendi adı ile anılan Erzurum bölümünde yer almaktadır. İlin topraklarının büyük bir bölümü Doğu Anadolu'nun yüksek dağlık ve düzlüklerine rastlar. Yüzölçümü 25,355 km<sup>2</sup>'dir. Bu alanı ile Türkiye'nin en büyük yüzölçümüne sahip 3. ilidir. Ortalama yükseltisi 1900 m'dir. İdari yönden, kuzeyden Rize, Artvin, Ardahan, güneyden Muş, Bingöl, Tunceli, Ağrı, Kars, Muş illeri ile çevrilidir.

### **Yer şekilleri**

Erzurum İli, genel olarak yüksek arazilerden oluşur. Örneğin platoların deniz düzeyine göre yükseklikleri 2000 m' yi bulur, bunların üstünde yer alan dağların yükseklikleri ise, 3000 m. ve daha yüksektir. Platolar ve dağlar arasında, yükseklikleri yaklaşık 1500 ila 1800 metrelere ulaşan depresyon ovalarıyla oluklar yerleşmiştir. Karasu-Aras Dağlarının bazı dağ kütleleri, Erzurum İli arazisini güneyde engebelendirmiştir. Bunların en önemlileri, Erzurum kenti ve Erzurum ovası (825 Km<sup>2</sup>) güneyinde yer almakta olan Palandöken Dağları (Büyük Ejder 3176 m.) ve Pasinler Ovası (540 km<sup>2</sup>) güneyinde yer alan Şahveled Dağları (Çakmak Dağı 3063 m.) olup, Bingöl Dağlarının kuzey yarısı da yine Erzurum İli sınırları içinde kalmaktadır. İl topraklarını kuzeyden engebelendirmiş olan dağlarsa, Kuzey Anadolu Dağlarının ikinci sırasına bağlı yükseltilerdir. Bunların başlıcaları, İspir ve Erzurum arasında yer alan Mescit Dağları (en yüksek nokta 3239 m.), onların doğusundaki Kargapazarı Dağları (Dumlu Dağı 3169 m.) ve bir kısmı Kars ili sınırları içinde kalan Allahuekber dağlarıdır. Söz konusu edilen bu kuzey ve güneydeki dağların arasına, iki önemli depresyon ovası yerleşmiştir.

Bunlar Erzurum Kentinin de kenarında kurulmuş olduğu Erzurum ovası ve Hasankale ovası olup, her iki ovayı birbirinden, 2030 m. yükseklikteki Deveboynu beli ayırır. Bunlardan Erzurum ovasının en alçak kesimi 1850 m, Hasankale ovasının ki ise, 1650 m. kadardır. Aslında bunlar birer ova özelliği gösterirler.



### **Bitki örtüsü**

İl arazisinde egemen doğal bitki örtüsü, step formasyonudur. Orman örtüsü, pek yaygın değildir. Bu örtünün alt sınırı, 1900-2000 metrelerde başlamakta ve üst sınır, 2400 metrelerde son bulmaktadır. Başlıca orman örtüsü alanları, Oltu, Olur ve Şenkaya ilçelerindeki sarıçam ve meşe ormanlarıyla, Erzincan-Aşkale sınırlarında rastlanan meşe ormanlarıdır. İl arazisinin % 60' tan biraz fazlası steplerle kaplıdır. Bu doğal bitki örtüsü, yer yer keven topluluklarıyla verimsiz hale gelse de, geniş alanlarda mera hayvancılığına uygun verimli çayırliklar durumundadır.

### **İklim**

İl arazisinin büyük çoğunluğunda, karasal iklim özellikleri egemendir. Kışlar uzun ve sert, yazlar kısa ve sıcak geçer. İl topraklarının kuzey kesimlerinde, yüksekliği yaklaşık 1000 ila 1500 metrelere inen vadi içleriyle çukur sahalarda iklim, büyük ölçüde sertliğini yitirir. Erzurum il merkezindeki meteoroloji istasyonunda 1929' dan bu yana gözlem yapılmaktadır. Yaklaşık 70 yılı bulan gözlem sonuçlarına göre, ilde en soğuk ay ortalaması, -8.6 C, en sıcak ay ortalaması 19.6 C, en düşük sıcaklık -35 C ve en yüksek sıcaklık ise, 35 C olarak ölçülmüştür. Yıllık yağış tutarı 453 mmm. kadardır. En az yağış kış devresinde düşer. Bu devrenin yağışları kar biçiminde olup, kar yağışlı gün sayısı 50 ve kar örtüsünün yerde kalış süresi ise 114 gün kadardır. En yağışlı devre ilkbahar ve yaz mevsimleridir.

### **Nüfus Durumu**

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre Erzurumun (Erzurum Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 780.847 kişidir.

### **Erzurum Ekonomisi**

Ekonomisi tarıma dayanır. Sanâyi yeni gelişmektedir. Faal nüfusun % 80'i tarım, hayvancılık, ormancılıkla uğraşır. 1969'dan beri açılan "Doğu Fuarı" bölgenin ekonomik gelişmesini dünyâya duyurmakta, turizme hizmet etmektedir. 650 bin m<sup>2</sup>'lik sahada kurulan fuara genellikle 300'den fazla kuruluş katılıp, 500 binden fazla kişi ziyâret etmektedir. 23 Temmuz-23 Ağustos târihleri arasında açılmaktadır.

### **Ticaret ve sanayi**

Sanâyi: Erzurum soğuk iklimi sebebiyle sanâyi bakımından az gelişmiş illerimizdendir. Başlıca sanâyi kuruluşları şunlardır: Et Kombinası, Şeker Fabrikası, Pasinler Tuğla ve Kiremit Fabrikası, Erzurum Yün İşletmesi, Yem Fabrikası, Aşkale Çimento Fabrikası, Süt Fabrikası, Nebâtî Yağ Fabrikası, Deri ve Ayakkabı Fabrikası, Bütangaz Dolum Tesisleri, Sümerbank Yünlü Sanâyi ve Yapağı Yıkama Tesisleri, İspir Ayakkabı Fabrikası ve Tekele âit Tuzlalar. Son yıllarda alınan kararlarla doğuda yatırımlar teşvik edilmiştir. Erzurum-İlica yolu üzerinde 75 parsellik organize sanâyi bölgesinin alt yapı tesis ve hizmetleri bitirilmiştir. Erzurum'un Oltutaşı, kürkleri, halı ve bıçakları meşhurdur. 1983-88 târihleri arasında, döküm, un, lastik-kauçuk, ham deri işleme, yem, boya, et ve et mamulleri üretimi, yünlü ve sentetik iplik, oto ve iş makinaları lastik kaplama ve rejnere kauçuk fabrikaları kurulmuştur.

### **Tarım ve hayvancılık**

Tarım: Erzurum tarımında hayvancılık tarla ürünlerinden önce gelir. İklim çok sert olduğu için yetişen ürünler sayılıdır. Buğday, arpa, çavdar, fiğ (hayvan yemi), mercimek, pancar, ayçiçeği, korunga yetişir. Yetişen sebze yeterli olmayıp, ihtiyacının mühim kısmı güney illerden gelir.

Meyve olarak, elma, armut, erik, vişne, kiraz, ceviz, ayva, kayısı ve kızılcık yetişir. Erzurum ve Pasinler ovasında sulama tesisleri yapılmıştır. Sulu tarım ile verim artmıştır.

Hayvancılık: Hayvancılık Erzurum ekonomisinin bel kemiğidir. Nüfusun büyük kısmı hayvancılıkla uğraşır. Çayır, mer'a ve yaylalar hayvancılığa müsâittir. Koyun, sığır ve kıl keçisi beslenir. Arıcılık da çok gelişmiştir. Kovan sayısı 60 bine yakındır. İlica'da modern at harası vardır.



### **Ormancılık ve madencilik**

Ormancılık: Orman varlığı zengin değildir; 200 bin hektardır. Ormanları verimsizdir. 107 köy orman içinde ve kenarındadır. Her sene 42 bin m<sup>3</sup> sanayi odunu ile 22 bin ster yakacak odun elde edilir. Ağaçlandırma faaliyeti devam etmektedir. 1984-88 târihleri arasında şehir içinde 650.000'e yakın ağaç dikilmiş olup, yeşil alanlar gittikçe çoğaltılmaktadır.

Mâdenleri: Mâden bakımından zengin değildir. Linyit, bakır, civa, mâden kömürü, kurşun, çinko, perlit, krom, mangenez ve alçıtaşı rezervleri mevcuttur. Şark linyitleri işletmesinde 60 bin ton linyit ile az miktarda krom ve alçıtaşı istihsal edilir. Kömürü bölgeye yetecek kapasiteye gelmiştir.

### **Turizm**

Erzurum, iklim özellikleri, coğrafi konumu, zengin doğal kaynakları ve tarihi, kültürel değerleri ile önemli bir potansiyele sahiptir. Erzurum'da 6 turizm yatırım belgeli tesiste 2.256 yatak, turizm işletmesi belgeli 10 tesiste 1.941 yatak mevcuttur. Son yıllarda şehrimizi ziyaret eden yerli turist sayısı 154.190, yabancı turist sayısı 21.540'dır. Erzurum kent merkezinde 2011 UNIVERSIADE oyunları nedeniyle yapılan tesisler kış turizminin çeşitlenmesinde önemli imkânlar sağlamaktadır. Kış sporlarına imkan sağlayan ana unsur, kent merkezinin güneyinden doğu-batı yönünde 76 km. kuzey -güney yönünde ise 25km. uzanan sıradağlarıdır. Dağların yükseklik kuşağı 2200-3176 m.'dir.

Kış Sporları ve Kış Turizmi hareketleri bakımından Türkiye'nin birinci derecede önemli ve öncelikli kayak alanları arasında yer alan Palandöken Dağları kayak sporu ve kış turizmi hareketleri açısından uluslararası bir istasyon özelliği taşımaktadır.

Erzurum'da 3 bölge kayak merkezi. (Palandöken Kayak Merkezi, Gez Yaylası Kış Sporları Merkezi ve Konaklı Bölgesi) olarak önem arz etmektedir.

Konaklı Bölgesinde özel sektörün yatırım yapması için 114.000 m<sup>2</sup> alan ayrılmıştır ve bu alanın tahsis işlemleri T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Tahsisler Genel Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır.

## **4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi**

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla, tabakalanmış ortanca fiyat yöntemini esas alarak hesapladığı 2010 temel yıllık **Konut Fiyat Endeksi (KFE)**'ni 2012 yılından itibaren yayımlamaktadır. KFE, Türkiye konut piyasasında meydana gelen nominal fiyat değişimlerini ölçmektedir.

Bu çalışmanın yanı sıra, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış saf fiyat değişimlerini ölçmek amacıyla **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)** üretilmeye başlanmıştır.

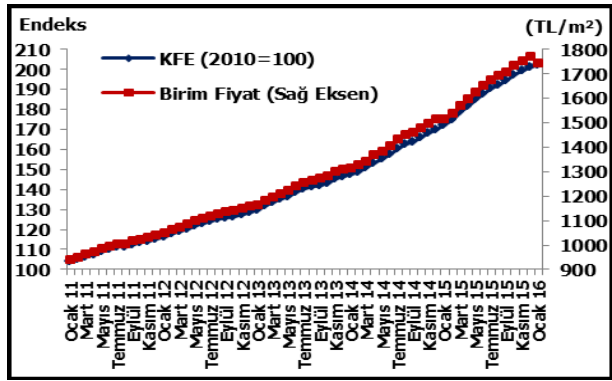
Hedonik regresyon yöntemi kullanılarak, aynı veri seti ile yürütülen çalışma sonuçlarına göre, zaman içinde konutların kalitesinde önemli artışlar olduğu ve bu dönemde konut fiyatlarında meydana gelen artışın önemli bir kısmının konutların özelliklerine bağlı kalite artışından kaynaklandığı gözlemlenmiştir.

Bu kapsamda, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin sabit tutularak kalite artışından arındırılmış fiyat değişimlerini yansıtılabilmek amacıyla oluşturulan HKFE, 2016 yılı Ocak ayından itibaren KFE ile birlikte aylık olarak yayımlanmaya başlanmıştır. Ayrıca, toplu sonuçların zaman serisi "İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS)", Düzey 2 bazında "**İstatistikler/Elektronik Veri Dağıtım Sistemi (EVDS)/Fiyat Endeksleri**" başlığı altında kullanıma sunulmaktadır.

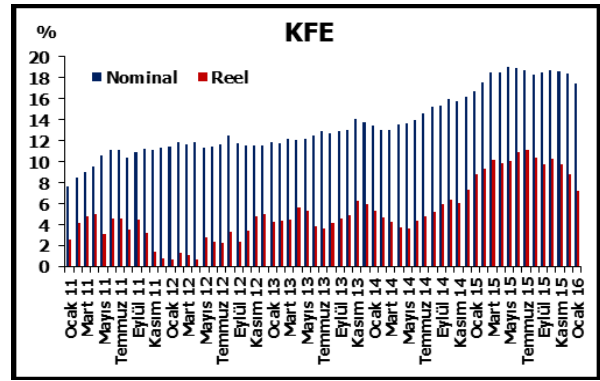
## I. KONUT FİYAT ENDEKSİ – Ocak 2016 (Aralık 2015, Ocak, Şubat 2016)

### Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre yüzde **0,52** oranında artarak **202,32** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **17,50** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **7,23** oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Ocak ayında **1511,75 TL/m<sup>2</sup>** iken 2016 yılı Ocak ayında **1741,17 TL/m<sup>2</sup>** olarak gerçekleşmiştir.



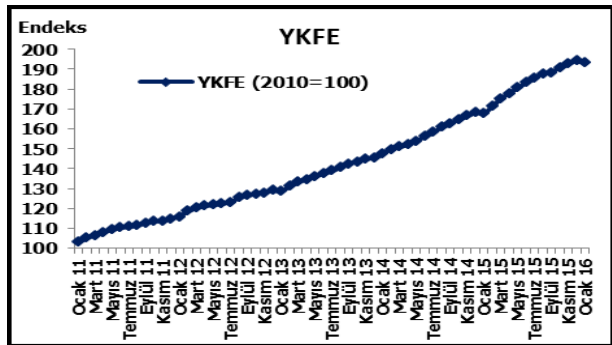
Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat



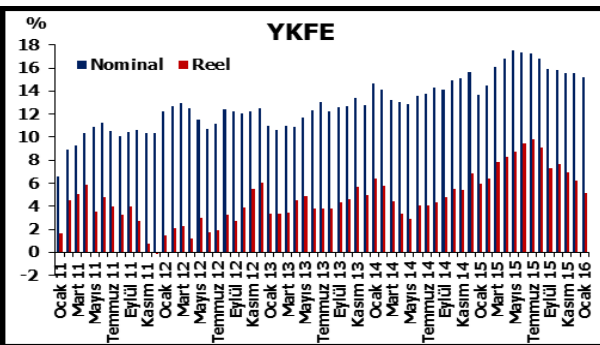
Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim

### Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde1 son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre yüzde **0,68** oranında azalarak **193,19** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **15,21** oranında, reel olarak ise yüzde **5,14** oranında artmıştır (Grafik I.4).



Grafik I.3. YKFE

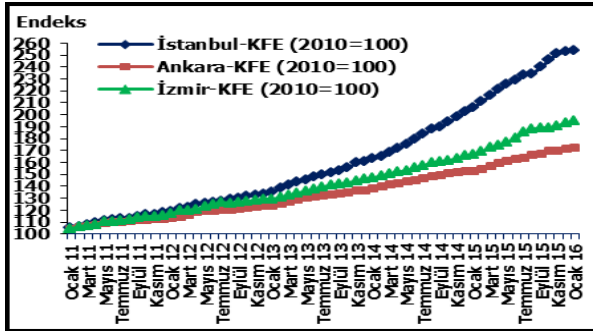


Grafik I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişimi

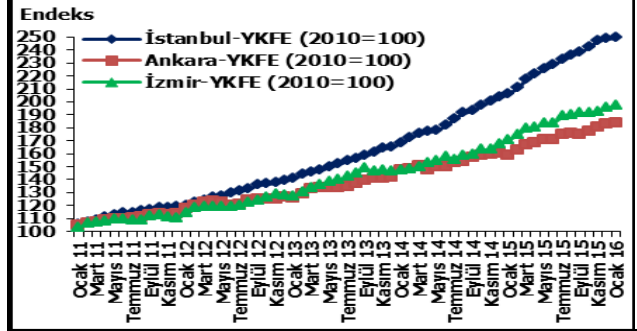
### Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,51**, yüzde **0,44** ve yüzde **0,83** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **23,41**, **12,80** ve **16,65** oranlarında artış göstermiştir.

Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,48**, yüzde **0,26** ve yüzde **0,65** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **21,17**, **15,71** ve **15,62** oranlarında artış göstermiştir.

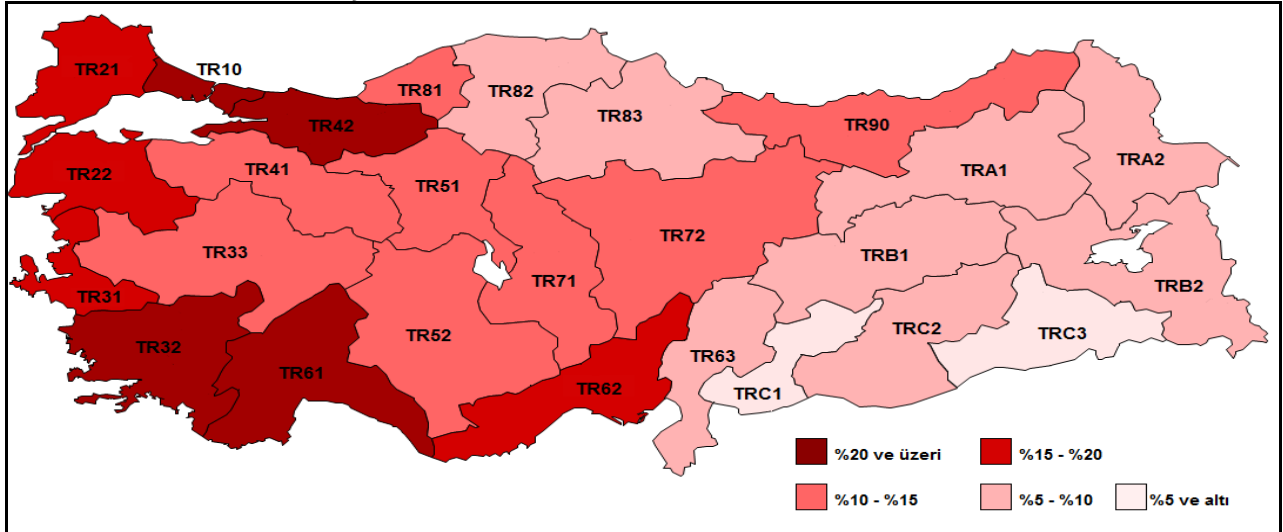


Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi

### KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER



2016 yılı Ocak ayına ilişkin 26 düzey2 bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri yukarıda verilmektedir. KFE’deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeyler yüzde **26,79** ile TR32 (Aydın, Denizli ve Muğla) ve yüzde **23,41** ile TR10 (İstanbul) olurken, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzey ise yüzde **3,48** ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak) ve yüzde **4,31** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman, Gaziantep) olmuştur.

### 4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler

Bölge genelinde devam eden ulaşım yatırımlarının bulunması bir fırsat olarak görülmekle birlikte, ülke genelinde oluşabilecek ekonomik ve politik risklerin de bir tehdit oluşturma olasılığı bulunmaktadır. Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,9 oranında azalarak 84556 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 15526 konut satışı ile en yüksek paya (%18,4) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 9012 konut satışı (%10,7) ile Ankara, 5243 konut satışı (%6,2) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 6 konut ile Şırnak, 7 konut ile Ardahan ve 11 konut ile Hakkâri oldu.

#### 4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz düz bir topografyaya sahip olup, geometrik olarak belirli bir forma sahip değildir. Yakın çevresinde çeşitli konut ve ticaret fonksiyonlu binalar, büyük konut siteleri, okullar, cami, park gibi sosyal donatılar yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge gelişmekte olan bir konuma olup, taşınmaz etrafından geçen işlek caddelere sahip ve Anadolu Otoyoluna, Atatürk Üniversitesine, Erzurum Teknik Üniversitesine ve MNG Mall'a yakın konumdadır.

#### 4-5 Proje Hakkında Detay Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz; Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, 250 ada, 10 parselde kayıtlı 23.734,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Bahçeli Nafia Garajı" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde geliştirilmesi planlanan ve inşaat yapı izin ruhsatı 10 Mayıs 2016 tarihinde alınan konut projesidir.

Müşteriden temin edilen proje bilgileri dâhilinde 10 adet konut bloğu B (1,2,3,4,5,6,7) ve C (1,3,4) Bloklar, 2 adet ticari+ konut bloğu (A-1,A-2), 1 adet sosyal tesis ve kreş bloğu (C 2 Blok) olmak üzere toplam 13 adet blok bulunmaktadır.

Söz konusu konut gruplarının her ikisinin ortalarında yeşil alan ve çocuk parkları planlanmış olup site girişi ticaret bloklarının doğusundan sağlanmaktadır. Sosyal tesis bloğunda; spor salonu bulunması planlanmıştır. Blokların bodrum katlarında kapalı otopark alanları, parsel üzerinde ise çoğunlukla konut bloğu ve sosyal tesis alanlarına yakın olmak üzere bazı açık otopark alanları planlanmıştır.

#### 4-6 Taşınmazın Değerlemede Baz Alınan Veriler

Taşınmazın bulunduğu çevre içerisinde arsa ile ilgili yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir.

#### 4-7 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

##### Olumlu Etkenler:

- İmarlı net parsel vasfında olması
- Yatırıma uygun olmaları
- Ulaşım akslarına yakın olmaları
- Parselin iki yönden de cadde cepheli bulunması
- Yakın çevresinde büyük yerleşim projelerinin uygulanmış/uygulanıyor olması

##### Olumsuz etkenler:

- Çevre alım gücünün yüksek ve orta düzeyinde olması
- Belirli bir yatırımcı kitlesine hitap etmesi

#### 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar Ve Nedenleri

##### **EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (Satışların Karşılaştırılması Yöntemi)**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

##### **Kullanım alanları**

Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir. Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.





Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cami, okul..vs)

Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.

Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.

Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.

Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

### **Uygulamadaki Zorluklar**

Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemdir.

Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.

Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

### **Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar**

Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.

Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

### **Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar**

Gerçekleşmiş satışlar

Kontratlar

Teklifler

Resmi kayıtlar

Emlak komisyoncularından alınan bilgiler

Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergileri bilgileri

Diğer değerlendirme uzmanları

Müzayedeler

Mülk yöneticileri

Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçimi
4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi
5. Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

### **MALİYET YÖNTEMİ:**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

### **GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ:**

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da işyerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

## **4.9 Emsal Karşılaştırma Tabloları**

### **Konut-Dükkan Emsalleri**

#### **EMSAL 1- SATILIK MESKEN- ÇİÇEKLER GAYRİMENKUL- 0442 238 25 40**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 190,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü 3. kat konumlu 3+1 mesken 200.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde % 5 pazarlıklı olduğu bilgisi öğrenilmiş olup, emsal taşınmazın konumu, yaşı ve yapı kalitesi itibariyle dezavantajlı olması nedeniyle pozitif yönde %40 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>SATIŞ ARZ DEĞERİ</b>	190 m <sup>2</sup>	1052,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	190 m <sup>2</sup>	1000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	190 m <sup>2</sup>	1400,-TL/m <sup>2</sup>

#### **EMSAL 2- SATILIK MESKEN- MİRAÇ EMLAK- 0442 234 86 66**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 230,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü 7. kat konumlu 5+1 mesken 235.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde % 5 pazarlıklı olduğu bilgisi öğrenilmiş olup, emsal taşınmazın konumu, yaşı ve yapı kalitesi itibariyle dezavantajlı olması nedeniyle pozitif yönde %50 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>SATIŞ ARZ DEĞERİ</b>	230 m <sup>2</sup>	1021,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	230 m <sup>2</sup>	970,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	230 m <sup>2</sup>	1455,-TL/m <sup>2</sup>

#### **EMSAL 3- SATILIK MESKEN- YALÇIN YILDIZ- 0442 234 44 46**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 200,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü 5. kat konumlu 3+1 mesken 235.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde % 5 pazarlıklı olduğu bilgisi öğrenilmiş olup, emsal taşınmazın konumu, yaşı ve yapı kalitesi itibariyle dezavantajlı olması nedeniyle pozitif yönde %40 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	200 m <sup>2</sup>	1175,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	200 m <sup>2</sup>	1116,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	200 m <sup>2</sup>	1562,4TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 4- SATILIK MESKEN- TURAN EMLAK: 0530 080 06 34**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 220,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü 10. kat konumlu 3+1 mesken 360.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde % 5 pazarlıklı olduğu bilgisi öğrenilmiştir. Konum olarak avantajlı olması nedeniyle negatif yönde %5 düzeltme yapılmıştır.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	220 m <sup>2</sup>	1636,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	220 m <sup>2</sup>	1554,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	220 m <sup>2</sup>	1476,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 5- SATILIK DÜKKÂN- AŞIROĞLU EMLAK- 0442 233 70 90**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan zemin katta konumlu 220,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü dükkân 1.050.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde % 5 pazarlıklı olduğu bilgisi öğrenilmiştir. Konum olarak avantajlı olması nedeniyle negatif yönde %15 düzeltme yapılmıştır.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	220 m <sup>2</sup>	4772,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	220 m <sup>2</sup>	4534,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	220 m <sup>2</sup>	3853,90TL/m <sup>2</sup>

**Arsa Emsalleri**

**EMSAL 1- SATILIK ARSA - AŞIROĞLU EMLAK- 0442 233 70 90**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 180,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 4 kat konut imarlı arsa 180.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde % 5 pazarlıklı olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konum olarak avantajlı yapılaşma koşulları itibariyle dezavantajlı, olması nedeniyle pozitif yönde %60 şerfiye düzeltmesi yapılmıştır. E:2,40

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	180 m <sup>2</sup>	1000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	180 m <sup>2</sup>	950,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	180 m <sup>2</sup>	1520,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 2- SATILIK ARSA- MERT EMLAK- 0442 234 44 46**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 2360,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü 7 kat konut imarlı arsa 3.456.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde % 5 pazarlıklı olduğu bilgisi öğrenilmiş olup, emsal taşınmazın yapılaşma koşulları itibariyle dezavantajlı olması nedeniyle pozitif yönde %5 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. E:2,40

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	2360 m <sup>2</sup>	1464,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	2360 m <sup>2</sup>	1390,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	2360 m <sup>2</sup>	1460,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 3- BEYAN ARSA- MERT EMLAK- 0442 234 44 46**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan arsaların konum ve yüzölçümlerine göre 1300,-TL/m<sup>2</sup> ile 1600,-TL/m<sup>2</sup> arasında değişen fiyatlarla satışının gerçekleşebileceği bilgisi edinilmiştir.

<b>BEYAN DEĞERİ</b>	1 m <sup>2</sup>	1450,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------	------------------	-------------------------

Not: Emsal alanları gerçek alanlarından %10-15 abartılı ifade edilebilmektedir. Bu durum şerefiye düzeltmesinde dikkate alınmıştır.

**BÖLÜM 5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

**5.1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması Ve İlişkilendirilmesi**

Değerlemeye konu olan Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, 250 ada, 23.734,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü 10 numaralı parselde kayıtlı Arsa vasıflı taşınmaz ekspertiz tarihi itibariyle boştur. Taşınmaza ait onaylı mimari proje ve inşaat yapı ruhsatları bulunmaktadır. Parselin konum, çevre özellikleri, yüz ölçümü, imar durumu, yapılaşma koşulları, çevresindeki diğer arsa vasıflı gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre Arsa değeri ~35.000.000,-TL (OTUZBEŞMİLYONTÜRKLİRASI) olarak belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	23734,m2
BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1475,-TL/m2
ARSA TOPLAM DEĞERİ	35.000.000,-TL/m2

Tarafımıza bilgileri iletilen konut + ticari projesinde yer alan ünitelerin emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak belirlenen değerleri aşağıda sunulan tablolarda belirtilmiştir.



Konut Bilgileri				Daire Yönü					Teras	Otopark Adedi	Kat Brütü
				Kat Brütü	Otopark Dahil Brüt Alan	Salon Yönü (Kuzey, Güney vb)	Yatak Odası Yönü (Kuzey, Güney vb)	Manzara Yönü			
Blok	B.B. N.	Kat	Daire Ti.								
A1	1	1	2+1	179,53	212,91	Güney	Batı	İstanbul Kapı	54	1	501,32
	2	1	2+1	118,66	152,04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	3	1	2+1	201,09	234,47	Doğu	Batı	İstasyon	75	1	
	4	2	2+1	122,06	155,44	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	365,15
	5	2	2+1	118,66	152,04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	6	2	2+1	122,10	155,48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	7	3	2+1	122,06	155,44	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	365,15
	8	3	2+1	118,66	152,04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	9	3	2+1	122,10	155,48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	10	4	2+1	122,06	155,44	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	365,15
	11	4	2+1	118,66	152,04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	12	4	2+1	122,10	155,48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	13	5	2+1	122,06	155,44	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	365,15
	14	5	2+1	118,66	152,04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	15	5	2+1	122,10	155,48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	16	6	2+1	122,06	155,44	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	365,15
	17	6	2+1	118,66	152,04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	18	6	2+1	122,10	155,48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	19	7	2+1	122,06	155,44	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	365,15
	20	7	2+1	118,66	152,04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	21	7	2+1	122,10	155,48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	22	8	2+1	122,06	155,44	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	365,15
	23	8	2+1	118,66	152,04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	24	8	2+1	122,10	155,48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	25	9	2+1	122,06	155,44	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	365,15
	26	9	2+1	118,66	152,04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	27	9	2+1	122,10	155,48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	28	10	2+1	122,06	155,44	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	365,15
	29	10	2+1	118,66	152,04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	30	10	2+1	122,10	155,48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	31	11	2+1	195,87	229,25	Doğu	Güney	İstasyon	63,92	1	394,23
	32	11	2+1	195,87	229,25	Doğu	Kuzey	İstasyon	63,92	1	
TOPLAM				4156,40	5224,56				TOPLAM	32	4181,9
Kat brüt alanına kat holü dahil, şaftlar hari											
Daire brüt alanına kat holü dahil değildir.											



Konut Bilgileri				Kat Brütü		Daire Yönü			Teras		Otopark Adedi	Kat Brütü
						Salon Yönü (Kuzey, Güney vb)	Yatak Odası Yönü (Kuzey, Güney vb)	Manzara Yönü				
Blok	B.B. No	Kat	Daire Tipi	Kat Brütü	Otopark Dahil Brüt Alan							
A2	1	1	2+1	179,53	212,91	Güney	Batı	İstasyon	75	1	553,34	
	2	1	2+1	118,66	152,04	Doğu	Doğu	İstasyon		1		
	3	1	2+1	201,09	234,47	Doğu	Batı	Kuzey Manzara	105	1		
	4	2	2+1	122,06	155,44	Güney	Batı	İstasyon		1	365,15	
	5	2	2+1	118,66	152,04	Doğu	Doğu	İstasyon		1		
	6	2	2+1	122,10	155,48	Doğu	Batı	İstasyon		1		
	7	3	2+1	122,06	155,44	Güney	Batı	İstasyon		1	365,15	
	8	3	2+1	118,66	152,04	Doğu	Doğu	İstasyon		1		
	9	3	2+1	122,10	155,48	Doğu	Batı	İstasyon		1		
	10	4	2+1	122,06	155,44	Güney	Batı	İstasyon		1	365,15	
	11	4	2+1	118,66	152,04	Doğu	Doğu	İstasyon		1		
	12	4	2+1	122,10	155,48	Doğu	Batı	İstasyon		1		
	13	5	2+1	122,06	155,44	Güney	Batı	İstasyon		1	365,15	
	14	5	2+1	118,66	152,04	Doğu	Doğu	İstasyon		1		
	15	5	2+1	122,10	155,48	Doğu	Batı	İstasyon		1		
	16	6	2+1	122,06	155,44	Güney	Batı	İstasyon		1	365,15	
	17	6	2+1	118,66	152,04	Doğu	Doğu	İstasyon		1		
	18	6	2+1	122,10	155,48	Doğu	Batı	İstasyon		1		
	19	7	2+1	122,06	155,44	Güney	Batı	İstasyon		1	365,15	
	20	7	2+1	118,66	152,04	Doğu	Doğu	İstasyon		1		
	21	7	2+1	122,10	155,48	Doğu	Batı	İstasyon		1		
	22	8	2+1	122,06	155,44	Güney	Batı	İstasyon		1	365,15	
	23	8	2+1	118,66	152,04	Doğu	Doğu	İstasyon		1		
	24	8	2+1	122,10	155,48	Doğu	Batı	İstasyon		1		
	25	9	2+1	122,06	155,44	Güney	Batı	İstasyon		1	365,15	
	26	9	2+1	118,66	152,04	Doğu	Doğu	İstasyon		1		
	27	9	2+1	122,10	155,48	Doğu	Batı	İstasyon		1		
	28	10	2+1	122,06	155,44	Güney	Batı	İstasyon		1	365,15	
	29	10	2+1	118,66	152,04	Doğu	Doğu	İstasyon		1		
	30	10	2+1	122,10	155,48	Doğu	Batı	İstasyon		1		
	31	11	2+1	195,87	229,25	Doğu	Güney	İstasyon	63,92	1	394,23	
	32	11	2+1	195,87	229,25	Doğu	Kuzey	İstasyon	63,92	1		
Daire brüt alanına kat holü dahil değildir				<b>4156,40</b>	<b>5224,56</b>				<b>TOPLAM</b>	<b>32</b>	<b>4233,92</b>	



Konut Bilgileri				Daire Yönü			Tahsis Alanları		Kat Brütü		
Blok	B.B. N	Kat	Daire Ti	Kat Brütü	Otopark Dahil Brüt Alan	Salon Yönü (Kuzey, Güney vb)	Yatak Odası Yönü (Kuzey, Güney vb)	Manzara Yönü (Salon)		Teras	Otopark Adedi
B1 B4	1	0	3+1	143,56	176,94	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	575,76
	2	0	3+1	148,68	182,06	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	
	3	0	2+1	131,28	164,66	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1	
	4	0	2+1	135,28	168,66	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	5	1	3+1	183,81	217,19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	
	6	1	3+1	183,81	217,19	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	726,24
	7	1	3+1	183,65	217,03	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1	
	8	1	3+1	184,82	218,20	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	9	2	3+1	183,81	217,19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	
	10	2	3+1	180,66	214,04	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	726,24
	11	2	3+1	183,65	217,03	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1	
	12	2	3+1	184,82	218,20	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	13	3	3+1	183,81	217,19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726,24
	14	3	3+1	183,81	217,19	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	
	15	3	3+1	183,65	217,03	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1	
	16	3	3+1	184,82	218,20	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	17	4	3+1	183,81	217,19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726,24
	18	4	3+1	180,66	214,04	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	
	19	4	3+1	183,65	217,03	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1	
	20	4	3+1	184,82	218,20	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	21	5	3+1	183,81	217,19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726,24
	22	5	3+1	183,81	217,19	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	
	23	5	3+1	183,65	217,03	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1	
	24	5	3+1	184,82	218,20	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	25	6	3+1	183,81	217,19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726,24
	26	6	3+1	180,66	214,04	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	
	27	6	3+1	183,65	217,03	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1	
	28	6	3+1	184,82	218,20	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	29	7	3+1	183,81	217,19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726,24
	30	7	3+1	183,81	217,19	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	
	31	7	3+1	183,65	217,03	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1	
	32	7	3+1	184,82	218,20	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	33	8	3+1	183,81	217,19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726,24
	34	8	3+1	180,66	214,04	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	
	35	8	3+1	183,65	217,03	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1	
	36	8	3+1	184,82	218,20	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	37	9	3+1	183,81	217,19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726,24
	38	9	3+1	183,81	217,19	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	
	39	9	3+1	183,65	217,03	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1	
	40	9	3+1	184,82	218,20	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	41	10	3+1	183,81	217,19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726,24
	42	10	3+1	180,66	214,04	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	
	43	10	3+1	183,65	217,03	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1	
	44	10	3+1	184,82	218,20	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	45	11	3+1	183,81	217,19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726,24
	46	11	3+1	183,81	217,19	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	
	47	11	3+1	183,65	217,03	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1	
	48	11	3+1	184,82	218,20	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	49	12	2+1	205,57	238,95	Batı	Batı	Orta Peyzaj	63,74	1	816,64
	50	12	2+1	204,52	237,90	Güney	Batı	İstanbul Kapı	63,74	1	
	51	12	2+1	204,52	237,90	Güney	Doğu	İstanbul Kapı	63,74	1	
	52	12	2+1	205,57	238,95	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj	63,74	1	
*BU TABLO B1,B4 BLOKLARI İÇİN GEÇERLİ				9460,22	11195,98				TOPLAM	52	9381
Daire brüt alanına kat holü dahil değildir											
Kat brüt alanına kat holü dahil, şaflar h											



Blok	Konut Bilgileri			Daire Yönü					Tahsis Alanları		Kat Brütü	
	B.B. No	Kat	Daire Tipi	Kat Brütü	Otopark Dahil Brüt Alan	Salon Yönü (Kuzey, Güney vb)	Yatak Odası Yönü (Kuzey, Güney vb)	Manzara Yönü	Teras	Otopark Adedi		
B2	1	0	3+1	153,19	176,94	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	575,76	
	2	0	3+1	158,31	182,06	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1		
	3	0	2+1	140,91	164,66	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1		
	4	0	2+1	144,91	168,66	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1		
	5	1	3+1	161,49	217,19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726,24	
	6	1	3+1	188,67	217,19	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1		
	7	1	3+1	188,56	217,06	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1		
	8	1	3+1	184,26	218,28	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1		
	9	2	3+1	161,49	217,19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726,24	
	10	2	3+1	188,67	217,19	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1		
	11	2	3+1	188,56	217,06	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1		
	12	2	3+1	189,66	218,28	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1		
	13	3	3+1	161,49	217,19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726,24	
	14	3	3+1	188,67	217,19	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1		
	15	3	3+1	188,56	217,06	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1		
	16	3	3+1	189,66	218,28	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1		
	17	4	3+1	161,49	217,19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726,24	
	18	4	3+1	188,67	217,19	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1		
19	4	3+1	188,56	217,06	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1			
20	4	3+1	189,66	218,28	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1			
B3	21	5	3+1	161,49	217,19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726,24	
	22	5	3+1	188,67	217,19	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1		
	23	5	3+1	188,56	217,06	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1		
	24	5	3+1	189,66	218,28	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1		
	25	6	3+1	161,49	217,19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726,24	
	26	6	3+1	188,67	217,19	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1		
	27	6	3+1	188,56	217,06	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1		
	28	6	3+1	189,66	218,28	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1		
	29	7	3+1	161,49	217,19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726,24	
	30	7	3+1	188,67	217,19	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1		
	31	7	3+1	188,56	217,06	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1		
	32	7	3+1	189,66	218,28	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1		
	33	8	3+1	161,49	217,19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726,24	
	34	8	3+1	188,67	217,19	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1		
	35	8	3+1	188,56	217,06	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1		
	36	8	3+1	189,66	218,28	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1		
	37	9	3+1	161,49	217,19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726,24	
	38	9	3+1	188,67	217,19	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1		
39	9	3+1	188,56	217,06	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1			
40	9	3+1	189,66	218,28	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1			
	41	10	3+1	161,49	217,19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726,24	
	42	10	3+1	188,67	217,19	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1		
	43	10	3+1	188,56	217,06	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1		
	44	10	3+1	189,66	218,28	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1		
	45	11	6+1	161,49	217,19	Batı	Batı	Orta Peyzaj	66,5	1	726,24	
		12		205,57								
	46	11	6+1	188,67	217,19	Güney	Batı	İstanbul Kapı	66,5	1		
		12		204,52								
	47	11	6+1	188,56	217,06	Güney	Doğu	İstanbul Kapı	66,5	1		
		12		204,52								
48	11	6+1	189,66	218,28	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj	66,5	1			
	12		205,57									
*BU TABLO B2,B3 Bloklar için geçerlidir.				9424,28	10259,24				TOPLAM	48		8564
Daire brüt alanına kat holü dahil değildir.												
Kat brüt alanına kat holü dahil, şaftlar har												



Konut Bilgileri				Daire Yönü					Tahsis Alanları		Kat Brütü
				Kat Brütü	Otopark Dahil Brüt Alan	Salon Yönü (Kuzey, Güney vb)	Yatak Odası Yönü (Kuzey, Güney vb)	Manzara Yönü	Teras	Otopark Adedi	
Blok	B.B. No	Kat	Daire Tipi								
B5	1	0	3+1	161,07	194,45	Güneybatı	Güneybatı	Batı Manzara		1	575,76
	2	0	3+1	164,09	197,47	Güneybatı	Güneybatı	İstanbul Kapı		1	
	3	0	2+1	140,38	173,76	Güneydoğu	Kuzey Doğu	İstanbul Kapı		1	
	4	0	2+1	145,49	178,87	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	
	5	1	3+1	189,82	223,20	Güneybatı	Güneybatı	Batı Manzara		1	726,24
	6	1	3+1	190,02	223,40	Güneybatı	Güneybatı	İstanbul Kapı		1	
	7	1	3+1	188,88	222,26	Güneydoğu	Kuzey Doğu	İstanbul Kapı		1	
	8	1	3+1	189,89	223,27	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	
	9	2	3+1	189,82	223,20	Güneybatı	Güneybatı	Batı Manzara		1	726,24
	10	2	3+1	190,02	223,40	Güneybatı	Güneybatı	İstanbul Kapı		1	
	11	2	3+1	188,88	222,26	Güneydoğu	Kuzey Doğu	İstanbul Kapı		1	
	12	2	3+1	189,89	223,27	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	
	13	3	3+1	189,82	223,20	Güneybatı	Güneybatı	Batı Manzara		1	726,24
	14	3	3+1	190,02	223,40	Güneybatı	Güneybatı	İstanbul Kapı		1	
	15	3	3+1	188,88	222,26	Güneydoğu	Kuzey Doğu	İstanbul Kapı		1	
	16	3	3+1	189,89	223,27	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	
	17	4	3+1	189,82	223,20	Güneybatı	Güneybatı	Batı Manzara		1	726,24
	18	4	3+1	190,02	223,40	Güneybatı	Güneybatı	İstanbul Kapı		1	
	19	4	3+1	188,88	222,26	Güneydoğu	Kuzey Doğu	İstanbul Kapı		1	
	20	4	3+1	189,89	223,27	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	
	21	5	3+1	189,82	223,20	Güneybatı	Güneybatı	Batı Manzara		1	726,24
	22	5	3+1	190,02	223,40	Güneybatı	Güneybatı	İstanbul Kapı		1	
	23	5	3+1	188,88	222,26	Güneydoğu	Kuzey Doğu	İstanbul Kapı		1	
	24	5	3+1	189,89	223,27	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	
	25	6	3+1	189,82	223,20	Güneybatı	Güneybatı	Batı Manzara		1	726,24
	26	6	3+1	190,02	223,40	Güneybatı	Güneybatı	İstanbul Kapı		1	
	27	6	3+1	188,88	222,26	Güneydoğu	Kuzey Doğu	İstanbul Kapı		1	
	28	6	3+1	189,89	223,27	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	
	29	7	3+1	189,82	223,20	Güneybatı	Güneybatı	Batı Manzara		1	726,24
	30	7	3+1	190,02	223,40	Güneybatı	Güneybatı	İstanbul Kapı		1	
	31	7	3+1	188,88	222,26	Güneydoğu	Kuzey Doğu	İstanbul Kapı		1	
	32	7	3+1	189,89	223,27	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	
	33	8	3+1	189,82	223,20	Güneybatı	Güneybatı	Batı Manzara		1	726,24
	34	8	3+1	190,02	223,40	Güneybatı	Güneybatı	İstanbul Kapı		1	
	35	8	3+1	188,88	222,26	Güneydoğu	Kuzey Doğu	İstanbul Kapı		1	
	36	8	3+1	189,89	223,27	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	
	37	9	3+1	189,82	223,20	Güneybatı	Güneybatı	Batı Manzara		1	726,24
	38	9	3+1	190,02	223,40	Güneybatı	Güneybatı	İstanbul Kapı		1	
	39	9	3+1	188,88	222,26	Güneydoğu	Kuzey Doğu	İstanbul Kapı		1	
	40	9	3+1	189,89	223,27	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	
	41	10	3+1	189,82	223,20	Güneybatı	Güneybatı	Batı Manzara		1	726,24
	42	10	3+1	190,02	223,40	Güneybatı	Güneybatı	İstanbul Kapı		1	
	43	10	3+1	188,88	222,26	Güneydoğu	Kuzey Doğu	İstanbul Kapı		1	
	44	10	3+1	189,89	223,27	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	
	45	11	3+1	189,82	223,20	Güneybatı	Güneybatı	Batı Manzara		1	726,24
	46	11	3+1	190,02	223,40	Güneybatı	Güneybatı	İstanbul Kapı		1	
	47	11	3+1	188,88	222,26	Güneydoğu	Kuzey Doğu	İstanbul Kapı		1	
	48	11	3+1	189,89	223,27	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	
	49	12	2+1	209,37	242,75	Güneybatı	Güneybatı	Batı Manzara	62,55	1	816,64
	50	12	2+1	209,37	242,75	Güneydoğu	Güneybatı	İstanbul Kapı	62,55	1	
	51	12	2+1	209,37	242,75	Güneydoğu	Kuzey Doğu	İstanbul Kapı	63,74	1	
	52	12	2+1	210,38	243,76	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj	63,74	1	
*BU TABLO B5 BLOK İÇİN GEÇERLİDİR.				9794,23	11529,99				TOPLAM	52	9381
Daire brüt alanına kat holü dahil değildir.											
Kat brüt alanına kat holü dahil, şaftlar hariç											



Konut Bilgileri				Daire Yönü					Tahsis Alanları		Kat Brütü
				Kat Brütü	Otopark Dahil Brüt Alan	Salon Yönü (Kuzey, Güney vb)	Yatak Odası Yönü (Kuzey, Güney vb)	Manzara Yönü	Teras	Otopark Adedi	
Blok	B.B. No	Kat	Daire Tipi								
B6 B7	1	0	3+1	143,56	176,94	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	575,76
	2	0	3+1	148,68	182,06	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	3	0	2+1	131,28	164,66	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	4	0	2+1	135,28	168,66	Güneybatı	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	
	5	1	3+1	183,81	217,19	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	726,24
	6	1	3+1	183,81	217,19	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	7	1	3+1	183,65	217,03	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	8	1	3+1	184,82	218,20	Güneybatı	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	
	9	2	3+1	183,81	217,19	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	726,24
	10	2	3+1	180,66	214,04	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	11	2	3+1	183,65	217,03	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	12	2	3+1	184,82	218,20	Güneybatı	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	
	13	3	3+1	183,81	217,19	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	726,24
	14	3	3+1	183,81	217,19	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	15	3	3+1	183,65	217,03	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	16	3	3+1	184,82	218,20	Güneybatı	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	
	17	4	3+1	183,81	217,19	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	726,24
	18	4	3+1	180,66	214,04	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	19	4	3+1	183,65	217,03	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	20	4	3+1	184,82	218,20	Güneybatı	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	
	21	5	3+1	183,81	217,19	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	726,24
	22	5	3+1	183,81	217,19	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	23	5	3+1	183,65	217,03	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	24	5	3+1	184,82	218,20	Güneybatı	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	
	25	6	3+1	183,81	217,19	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	726,24
	26	6	3+1	180,66	214,04	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	27	6	3+1	183,65	217,03	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	28	6	3+1	184,82	218,20	Güneybatı	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	
	29	7	3+1	183,81	217,19	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	726,24
	30	7	3+1	183,81	217,19	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	31	7	3+1	183,65	217,03	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	32	7	3+1	184,82	218,20	Güneybatı	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	
	33	8	3+1	183,81	217,19	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	726,24
	34	8	3+1	180,66	214,04	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	35	8	3+1	183,65	217,03	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	36	8	3+1	184,82	218,20	Güneybatı	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	
	37	9	3+1	183,81	217,19	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	726,24
	38	9	3+1	183,81	217,19	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	39	9	3+1	183,65	217,03	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	40	9	3+1	184,82	218,20	Güneybatı	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	
	41	10	3+1	183,81	217,19	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	726,24
	42	10	3+1	180,66	214,04	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	43	10	3+1	183,65	217,03	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	44	10	3+1	184,82	218,20	Güneybatı	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	
	45	11	3+1	183,81	217,19	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	726,24
	46	11	3+1	183,81	217,19	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	47	11	3+1	183,65	217,03	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	48	11	3+1	184,82	218,20	Güneybatı	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	
	49	12	2+1	205,57	238,95	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj	63,74	1	816,64
	50	12	2+1	204,52	237,90	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara	63,74	1	
	51	12	2+1	204,52	237,90	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara	63,74	1	
	52	12	2+1	205,57	238,95	Güneybatı	Güneydoğu	Orta Peyzaj	63,74	1	
*BU TABLO B6,B7 BLOKLARI İÇİN GEÇERLİ				9460,22	11195,98				TOPLAM	52	9381
Daire brüt alanına kat holü dahil değildir.											
Kat brüt alanına kat holü dahil, şaftlar ha											



Konut Bilgileri				Daire Yönü					Tahsis Alanları		Kat Brütü
Blok	B.B. No	Kat	Daire Tipi	Kat Brütü	Otopark Dahil Brüt Alan	Salon Yönü (Kuzey, Güney vb.)	Yatak Odası Yönü (Kuzey, Güney vb.)	Manzara Yönü	Teras	Otopark Adedi	
C 1	1	0	3+1	172,02	205,40	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	663,69
	2	0	2+1	157,77	191,15	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	3	0	3+1	185,24	218,62	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	4	0	3+1	181,63	215,01	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	5	1	4+1	216,01	249,39	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	6	1	4+1	216,22	249,60	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	7	1	4+1	216,35	249,73	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	8	1	4+1	216,21	249,59	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	9	2	4+1	216,01	249,39	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	10	2	4+1	216,22	249,60	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	11	2	4+1	216,35	249,73	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	12	2	4+1	216,21	249,59	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	13	3	4+1	216,01	249,39	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	14	3	4+1	216,22	249,60	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	15	3	4+1	216,35	249,73	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	16	3	4+1	216,21	249,59	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	17	4	4+1	216,01	249,39	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	18	4	4+1	216,22	249,60	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	19	4	4+1	216,35	249,73	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	20	4	4+1	216,21	249,59	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	21	5	4+1	216,01	249,39	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	22	5	4+1	216,22	249,60	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	23	5	4+1	216,35	249,73	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	24	5	4+1	216,21	249,59	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	25	6	4+1	216,01	249,39	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	26	6	4+1	216,22	249,60	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	27	6	4+1	216,35	249,73	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	28	6	4+1	216,21	249,59	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	29	7	4+1	216,01	249,39	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	30	7	4+1	216,22	249,60	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	31	7	4+1	216,35	249,73	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	32	7	4+1	216,21	249,59	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	33	8	4+1	216,01	249,39	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	34	8	4+1	216,22	249,60	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	35	8	4+1	216,35	249,73	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	36	8	4+1	216,21	249,59	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	37	9	4+1	206,40	239,78	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	38	9	4+1	216,22	249,60	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	39	9	4+1	216,35	249,73	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	40	9	4+1	216,21	249,59	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	41	10	4+1	216,01	249,39	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	42	10	4+1	216,22	249,60	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	43	10	4+1	216,35	249,73	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	44	10	4+1	216,21	249,59	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	45	11	4+1	216,01	249,39	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	46	11	4+1	216,22	249,60	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	47	11	4+1	216,35	249,73	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	48	11	4+1	216,21	249,59	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	49	12	2+1	231,37	264,75	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj	77,10	1	897,5
	50	12	2+1	231,40	264,78	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara	77,10	1	
	51	12	2+1	231,37	264,75	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara	77,10	1	
	52	12	2+1	231,40	264,78	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj	77,10	1	
*BU TABLO C1 BLOKLARI İÇİN GEÇERLİDİR				<b>11125,28</b>	<b>12861,04</b>				<b>TOPLAM</b>	<b>52</b>	<b>10714</b>
Daire brüt alanına kat holü dahil değildir.											
Kat brüt alanına kat holü dahil, şaftlar hari											



Blok	Konut Bilgileri			Daire Yönü					Tahsis Alanları		Kat Brütü	
	B.B. No	Kat	Daire Tipi	Kat Brütü	Otopark Dahil Brüt Alan	Salon Yönü (Kuzey, Güney vb)	Yatak Odası Yönü (Kuzey, Güney vb)	Manzara Yönü	Teras	Otopark Adedi		
C 2	Z	Z								1	663,69	
	Z	Z								1		
	Z	Z								1		
	1	Z	KREŞ	741,00	774,38						1	832,05
	2	1	4+1	214,70	248,08	Güneydoğu	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1		
	3	1	4+1	217,23	250,61	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1		
	4	1	4+1	215,83	249,21	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1		
	5	1	4+1	214,93	248,31	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	832,05	
	6	2	4+1	214,70	248,08	Güneydoğu	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1		
	7	2	4+1	217,23	250,61	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1		
	8	2	4+1	215,83	249,21	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1		
	9	2	4+1	214,93	248,31	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	832,05	
	10	3	4+1	214,70	248,08	Güneydoğu	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1		
	11	3	4+1	217,23	250,61	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1		
	12	3	4+1	215,83	249,21	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1		
	13	3	4+1	214,93	248,31	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	832,05	
	14	4	4+1	214,70	248,08	Güneydoğu	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1		
	15	4	4+1	217,23	250,61	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1		
	16	4	4+1	215,83	249,21	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1		
	17	4	4+1	214,93	248,31	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	832,05	
	18	5	4+1	214,70	248,08	Güneydoğu	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1		
	19	5	4+1	217,23	250,61	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1		
	20	5	4+1	215,83	249,21	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1		
	21	5	4+1	214,93	248,31	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	832,05	
	22	6	4+1	214,70	248,08	Güneydoğu	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1		
	23	6	4+1	217,23	250,61	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1		
	24	6	4+1	215,83	249,21	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1		
	25	6	4+1	214,93	248,31	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	832,05	
	26	7	4+1	214,70	248,08	Güneydoğu	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1		
	27	7	4+1	217,23	250,61	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1		
	28	7	4+1	215,83	249,21	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1		
	29	7	4+1	214,93	248,31	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	832,05	
	30	8	4+1	214,70	248,08	Güneydoğu	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1		
	31	8	4+1	217,23	250,61	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1		
	32	8	4+1	215,83	249,21	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1		
	33	8	4+1	214,93	248,31	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	832,05	
	34	9	4+1	214,70	248,08	Güneydoğu	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1		
	35	9	4+1	217,23	250,61	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1		
	36	9	4+1	215,83	249,21	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1		
	37	9	4+1	214,93	248,31	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	832,05	
	38	10	4+1	214,70	248,08	Güneydoğu	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1		
	39	10	4+1	217,23	250,61	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1		
	40	10	4+1	215,83	249,21	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1		
	41	10	4+1	214,93	248,31	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	832,05	
	42	11	4+1	214,70	248,08	Güneydoğu	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1		
	43	11	4+1	217,23	250,61	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1		
	44	11	4+1	215,83	249,21	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1		
	45	11	4+1	214,93	248,31	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	897,5	
	46	12	2+1	231,65	265,03	Güneydoğu	Güneydoğu	Orta Peyzaj	77,1	1		
	47	12	2+1	231,49	264,87	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj	75,72	1		
48	12	2+1	231,49	264,87	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara	75,72	1			
49	12	2+1	231,65	265,03	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara	77,1	1	897,5		
50	SPOR		554,22	587,60								
*BU TABLO C2 BLOK İÇİN GEÇERLİDİR.				10415,87	12605,71				TOPLAM	52	10713,7	
Daire brüt alanına kat holü dahil değildir.												
Kat brüt alanına kat holü dahil, shaftlar hariç												



Konut Bilgileri				Daire Yönü					Tahsis Alanları		Kat Brütü
				Kat Brütü	Otopark Dahil Brüt Alan	Salon Yönü (Kuzey, Güney vb)	Yatak Odası Yönü (Kuzey, Güney vb)	Manzara Yönü	Teras	Otopark Adedi	
Blok	B.B. No	Kat	Daire Tipi								
C 3	1	0	2+1								
	2	0	2+1								
	3	0	2+1								
	4	0	2+1								
	5	0	2+1								
	6	1	4+1	215,84	249,22	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	7	1	4+1	215,74	249,12	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	8	1	4+1	215,00	248,38	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	9	1	4+1	215,00	248,38	Güney	Batı	Orta peyzaj		1	
	10	2	4+1	215,84	249,22	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	11	2	4+1	215,74	249,12	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	832,05
	12	2	4+1	215,00	248,38	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	13	2	4+1	215,00	248,38	Güney	Batı	Orta peyzaj		1	
	14	3	4+1	215,84	249,22	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	15	3	4+1	215,74	249,12	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	16	3	4+1	215,00	248,38	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	832,05
	17	3	4+1	215,00	248,38	Güney	Batı	Orta peyzaj		1	
	18	4	4+1	215,84	249,22	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	19	4	4+1	215,74	249,12	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	20	4	4+1	215,00	248,38	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	21	4	4+1	215,00	248,38	Güney	Batı	Orta peyzaj		1	832,05
	22	5	4+1	215,84	249,22	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	23	5	4+1	215,74	249,12	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	24	5	4+1	215,00	248,38	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	25	5	4+1	215,00	248,38	Güney	Batı	Orta peyzaj		1	
	26	6	4+1	215,84	249,22	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	27	6	4+1	215,74	249,12	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	28	6	4+1	215,00	248,38	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	29	6	4+1	215,00	248,38	Güney	Batı	Orta peyzaj		1	
	30	7	4+1	215,84	249,22	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	31	7	4+1	215,74	249,12	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	832,05
	32	7	4+1	215,00	248,38	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	33	7	4+1	215,00	248,38	Güney	Batı	Orta peyzaj		1	
	34	8	4+1	215,84	249,22	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	35	8	4+1	215,74	249,12	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	36	8	4+1	215,00	248,38	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	832,05
	37	8	4+1	215,00	248,38	Güney	Batı	Orta peyzaj		1	
	38	9	4+1	215,84	249,22	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	39	9	4+1	215,74	249,12	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	40	9	4+1	215,00	248,38	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	41	10	4+1	215,00	248,38	Güney	Batı	Orta peyzaj		1	832,05
	42	10	4+1	215,84	249,22	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	43	10	4+1	215,74	249,12	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	44	10	4+1	215,00	248,38	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	45	10	4+1	215,00	248,38	Güney	Batı	Orta peyzaj		1	
	46	11	4+1	215,84	249,22	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832,5
	47	11	4+1	215,74	249,12	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	48	11	4+1	215,00	248,38	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	49	11	4+1	215,00	248,38	Güney	Batı	Orta peyzaj		1	
	50	12	2+1	230,78	264,16	Güney	Doğu	Orta Peyzaj	77,1	1	
	51	12	2+1	230,78	264,16	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara	77,1	1	897,5
	52	12	2+1	230,78	264,16	Batı	Batı	Kuzey Manzara	77,1	1	
	53	12	2+1	230,48	263,86	Güney	Batı	Orta peyzaj	77,1	1	
*BU TABLO C3 BLOK İÇİN GEÇERLİDİR.				10400,20	12002,44				TOPLAM	48	10051
Daire brüt alanına kat holü dahil değildir.											
Kat brüt alanına kat holü dahil, şaftlar ha											



Konut Bilgileri				Daire Yönü					Tahsis Alanları		Kat Brütü
Blok	B.B. No	Kat	Daire Tipi	Kat Brütü	Otopark Dahil Brüt Alan	Salon Yönü (Kuzey, Güney vb)	Yatak Odası Yönü (Kuzey, Güney vb)	Manzara Yönü	Teras	Otopark Adedi	
C4	1	0	3+1	172,02	205,40	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	663,69
	2	0	2+1	157,77	191,15	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	3	0	3+1	185,24	218,62	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	4	0	3+1	181,63	215,01	Güney	Batı	Orta Peyzaj		1	
	5	1	4+1	216,01	249,39	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	6	1	4+1	216,22	249,60	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	7	1	4+1	216,35	249,73	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	8	1	4+1	216,21	249,59	Güney	Batı	Orta Peyzaj		1	
	9	2	4+1	216,01	249,39	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	10	2	4+1	216,22	249,60	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	11	2	4+1	216,35	249,73	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	12	2	4+1	216,21	249,59	Güney	Batı	Orta Peyzaj		1	
	13	3	4+1	216,01	249,39	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	14	3	4+1	216,22	249,60	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	15	3	4+1	216,35	249,73	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	16	3	4+1	216,21	249,59	Güney	Batı	Orta Peyzaj		1	
	17	4	4+1	216,01	249,39	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	18	4	4+1	216,22	249,60	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	19	4	4+1	216,35	249,73	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	20	4	4+1	216,21	249,59	Güney	Batı	Orta Peyzaj		1	
	21	5	4+1	216,01	249,39	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	22	5	4+1	216,22	249,60	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	23	5	4+1	216,35	249,73	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	24	5	4+1	216,21	249,59	Güney	Batı	Orta Peyzaj		1	
	25	6	4+1	216,01	249,39	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	26	6	4+1	216,22	249,60	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	27	6	4+1	216,35	249,73	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	28	6	4+1	216,21	249,59	Güney	Batı	Orta Peyzaj		1	
	29	7	4+1	216,01	249,39	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	30	7	4+1	216,22	249,60	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	31	7	4+1	216,35	249,73	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	32	7	4+1	216,21	249,59	Güney	Batı	Orta Peyzaj		1	
	33	8	4+1	216,01	249,39	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	34	8	4+1	216,22	249,60	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	35	8	4+1	216,35	249,73	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	36	8	4+1	216,21	249,59	Güney	Batı	Orta Peyzaj		1	
	37	9	4+1	206,40	239,78	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	38	9	4+1	216,22	249,60	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	39	9	4+1	216,35	249,73	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	40	9	4+1	216,21	249,59	Güney	Batı	Orta Peyzaj		1	
	41	10	4+1	216,01	249,39	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	42	10	4+1	216,22	249,60	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	43	10	4+1	216,35	249,73	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	44	10	4+1	216,21	249,59	Güney	Batı	Orta Peyzaj		1	
	45	11	4+1	216,01	249,39	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	46	11	4+1	216,22	249,60	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	47	11	4+1	216,35	249,73	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	48	11	4+1	216,21	249,59	Güney	Batı	Orta Peyzaj		1	
	49	12	2+1	231,37	264,75	Güney	Doğu	Orta Peyzaj	77,1	1	897,5
	50	12	2+1	231,40	264,78	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara	77,1	1	
	51	12	2+1	231,37	264,75	Batı	Batı	Kuzey Manzara	77,1	1	
	52	12	2+1	231,40	264,78	Güney	Batı	Orta Peyzaj	77,1	1	
*BU TABLO C4 BLOK İÇİN GEÇERLİDİR.				<b>11125,28</b>	<b>12861,04</b>				<b>TOPLAM</b>	<b>52</b>	<b>10713,7</b>
Daire brüt alanına kat holü dahil değildir											
Kat brüt alanına kat holü dahil, shaftlar hariç											

Dükkan Bilgileri								Tahsis Alanları	
Blok	B.B. N°	Kat	Daire Tipi	Net Alan (Balkon Hariç)	Net Alan (Balkon Dahil)	Kat Brütü	Otopark Dahil Brüt Alan	Depo Alanı	Depo Dahil Toplam Satılabilir Alan
A1	1	Z	DÜKKAN	269,36	269,36	315,97	349,35	136,76	452,73
	2	Z	DÜKKAN	54,01	54,01	85,67	119,05	35,19	120,86
	3	Z	DÜKKAN	57,43	57,43	89,01	122,39	37,27	126,28
	4	Z	DÜKKAN	170,52	170,52	210,40	243,78	91,83	302,23
	5	Z	DÜKKAN	132,26	132,26	169,61	202,99	71,32	240,93
A2	1	Z	DÜKKAN	132,06	132,06	165,53	198,91	71,32	236,85
	2	Z	DÜKKAN	170,31	170,31	205,90	239,28	83,79	289,69
	3	Z	DÜKKAN	53,77	53,77	81,32	114,70	35,18	116,50
	4	Z	DÜKKAN	57,17	57,17	84,55	117,93	37,27	121,82
	5	Z	DÜKKAN	170,29	170,29	205,82	239,20	91,83	297,65
	6	Z	DÜKKAN	185,96	185,96	220,71	254,09	100,84	321,55
KREŞ	1			478,62		741,00	774,38		741,00
SPOR SALONU	50			513,04		554,22	587,60		554,22
						<b>TOPLAM</b>	<b>3129,71</b>		<b>3922,31</b>

## 5.2 Maliyet Oluşumları Analizi

Gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalarda yatırım maliyetinin tespitine yönelik dolaylı olarak maliyet yöntemi kullanılmıştır.

Parsel üzerine geliştirilecek olan proje için ruhsat alınmıştır.

Maliyet analizi yönteminde kullanılmak üzere yapıların sınıfı 4-A kabul edilmiş ve tarafımıza ibraz edilen bilgiler üzerinden hesaplamalar yapılmıştır.

Proje Maliyeti:  $151.140,00 \text{ m}^2 \times 800, \text{TL}/\text{m}^2 = 120.912.000, \text{TL}$

Proje + Geliştirme Maliyeti:  $120.900.000, \text{TL} \times 1.10 = 132.990.000, \text{TL}$

Arsa Değeri:  $23.734,00 \text{ m}^2 \times 1475, \text{TL}/\text{m}^2 = \sim 35.000.000, \text{TL}$

Toplam Değer: 167.990.000, TL

## 5.3 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme çalışmasında ticari bloklarda yer alan 13 adet ünitenin ve arsa değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde; dükkân satış değerleri tespiti için yapılan piyasa araştırması sonucu elde edilen satış bedelleri dikkate alınmıştır. Kullanılan bu yöntem sonucu ticari ünitelerin toplam satış bedeli 7.625.2921,50-TL olarak belirlenmiştir.



### **ARSA DEĞER TAKDİRİ**

<b>GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE ARSA DEĞERİ TAKDİRİ</b>	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	23.734,00 m <sup>2</sup>
RUHSATA ESAS SATILABİLİR KONUT ALANI	109127,66 m <sup>2</sup>
RUHSATA ESAS SATILABİLİR DÜKKÂN ALANI	3129,71 m <sup>2</sup>
PROJENİN TAMAMLANMAZI DURUMUNDA KONUT ÜNİTELERİ TOPLAM DEĞERİ	171.189.639,17-TL
PROJENİN TAMAMLANMAZI DURUMUNDA DÜKKÂN ÜNİTELERİ TOPLAM DEĞERİ	7.625.921,50TL
TOPLAM DEĞER	178.815.560,67TL
TOPLAM İNŞAAT ALANI	151.140,00 m <sup>2</sup>
YAPI MALİYETİ	120.912.000,TL
GELİŞTİRME MALİYETİ	12.090.000,TL
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	132.990.000,TL
ARSA DEĞERİ	35.000.000-TL
ARSA BİRİM DEĞERİ	1475,00-TL/m <sup>2</sup>

### **5.4 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi**

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır ”(UDS Madde 6.3).

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır (UDS Madde 6.4).

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- \* Fiziksel olarak mümkün olma,
- \* Yasal olarak izin verilebilir olma,
- \* Finansal olarak yapılabilir olma,
- \* Azami düzeyde verimli olma,

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, projenin bulunduğu bölgenin gelişimi, çevresel etkiler, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında **“Konut+Ticari”** fonksiyonlu olarak belirlenmiş olması ve plan fonksiyonu doğrultusunda geliştirilen proje göz önünde bulundurularak taşınmazın en etkin ve verimli kullanım analizine ilişkin tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

### 5-5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değer tespiti arsa ve arsa üzerine inşa edilecek olan 620 konut+13 ticari ünitenin satışı sonrası elde edilecek değere göre proje değeri tespiti için yapılmış olup, henüz kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız ve bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

### 5-6 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemiyle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranı

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

### 5-7 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Arsa ve ticari ünite değer tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir yöntemleri (Artık Yöntemi) kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde taşınmazın bulunduğu bölgede benzer büyüklükteki arazi arzındaki kısıtlılık, bu yöntem ile elde edilen değeri kısıtlarken, imar durumunun netleşmiş olmasından dolayı da arsa artık yöntemindeki varsayımlar daha olumlu olarak değerlendirmeye alınmıştır. Bu sebeple her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması olarak nihai değer takdirleri yapılmıştır.

### Dükkan Satış Değerlerine Yönelik Uyumlaştırılmış Değerler

BLOKLAR				
ADI	BLOKTAKİ B.B. ADEDİ		B.B.SATILABİLİR BRÜT ALANI (m <sup>2</sup> )	EKSPERTİZ BLOK TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)
A-1	32		4156,40	5.904.916,56 TL
A-2	32		4156,40	5.878.334,77 TL
B-1	52		9460,22	13.730.418,06 TL
B-2	48		9424,28	14.002.971,76 TL
B-3	48		9424,28	14.002.971,76 TL
B-4	52		9460,22	13.730.418,06 TL
B-5	52		9794,23	14.112.730,11 TL
B-6	52		9460,22	13.573.245,12 TL
B-7	52		9460,22	13.573.245,12 TL
C-1	52		11125,28	15.961.330,69 TL
C-2	48		10415,87	15.204.815,07 TL
C-3	48		10400,20	15.228.557,21 TL
C-4	52		11125,28	16.285.684,88 TL
<b>Konut</b>	<b>620</b>		<b>117.863,10</b>	<b>171.189.639,17 TL</b>
<b>Ticari</b>	<b>13</b>		<b>3922,31</b>	<b>7.625.921,50 TL</b>
<b>PROJE TOPLAMI</b>			<b>121.785,41</b>	<b>~178.815.560,67 TL</b>

### 5-8 Asgari Bilgilerden Raporda Ye Verilmeyenlerin Gerekçeleri



Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

**5-9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Parselin proje ve ruhsatı bulunmaktadır.

**5-10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca imar durumu bakımından proje olarak bulunmasında gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir sınırlama yoktur.

**5-11 Nihai Değerleme**

Rapor içerisinde tapu, adres ve diğer detay bilgileri verilen Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, 250 ada, 10 parsel üzerinde geliştirilen ve onaylanan 620 adet konut ve 13 adet ticari nitelikli ünite ihtiva eden projenin tamamlanması durumundaki değerlerine ve arsa değerine yönelik çalışmalar yapılmıştır.

Parselin konum ve çevre özellikleri, yüz ölçümü, imar durumu, tarafımıza ibraz edilen proje bilgileri, bölgedeki benzer özelliklerdeki konut ve işyeri satış bedelleri, alınan beyanlar ve günümüz piyasa koşulları göz önünde bulundurularak arsa Pazar değeri KDV Hariç;

**35.000.000,-TL (OTUZBEŞMİLYONTÜRKLİRASI)** kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

250 ADA, 10 PARSEL	KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ(TL)	KDV DAHİL PAZAR DEĞERİ(TL)
<b>ARSA DEĞERİ</b>	<b>35.000.000</b>	<b>41.300.000</b>

Projenin tamamlanması durumunda bugünkü toplam Pazar değeri KDV Hariç;

**~178.815.560,67TL**

**(YÜZYETMİŞSEKİZMİLYONSEKİZYÜZONBEŞBİNBEŞYÜZALTMİŞTÜRKLİRASIALTMİŞYEDİKURUŞ)** olarak takdir edilmiştir.

250 ADA, 10 PARSEL	KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ(TL)	KDV DAHİL PAZAR DEĞERİ(TL)
620 Adet Konut	171.189.639,17	202.003.774,22
13 Adet Ticari	7.625.921,50	8.998.587,37
<b>TOPLAM</b>	<b>178.815.560,67</b>	<b>211.002.261,59</b>

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**





**6-2 Fotoğraflar**

**Parselden görüntüler**

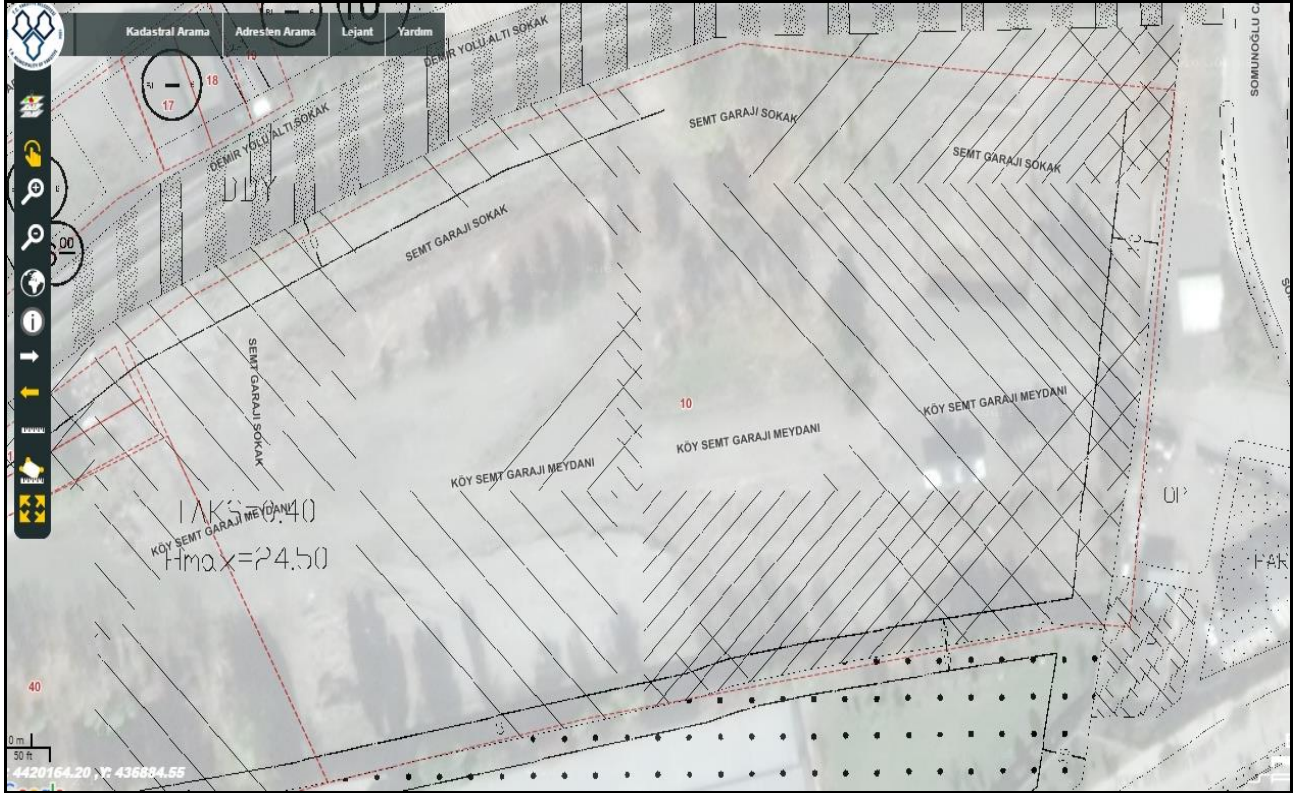








## 6-2 Belgeler



Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	28.04.2016 11:49:52	2016-7451	20160428-912-F01180	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	TRABZON ŞOSASI	
Zemin No	4971718	Cilt / Sayfa No	1 / 48	
İli / İlçe	ERZURUM / YAKUTİYE	Ada / Parsel	250 / 10	
Kurum Adı	Yakutiye	Yüzölçüm	23734,00000	
Mahalle / Köy Adı	GEZ Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	BAHÇELİ NAFİA GARAJI	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ER KONUT İNŞAAT TAHHÜT İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYE VE MADENCİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 2000	Satış - 7.4.2016 - 4382		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 2000	Satış - 7.4.2016 - 4382		





**6-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı**



Tarih : 22.07.2015

No : 404681

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Hakan SARAÇ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





**6-5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008

No : 400814

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Burhanettin TANDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlky ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN